

一边是物业感叹收费难,一边是居民抱怨账目不透明——

小区公共收益要做“明白账”

年终岁尾,不少小区又到了物业缴费的时候。一边是物业感叹收费难,一边是居民抱怨账目不透明。

从电梯广告、外墙墙体广告,到停车位、快递柜等,小区公共收益归谁所有?居民不缴物业费如何处理?连日来,记者实地走访发现,有的小区公共收益管理和使用做到了公开透明,但也有不少小区却是一笔“糊涂账”。

不查不知道,这家物业竟连收支明细都没有

“小区物业未能按照法律法规规定,每年公示物业经营管理情况和涉及业主利益的相关情况,现社区已通知物业公司,将相关内容予以公示,供全体业主、使用人监督。”前不久,南通开发区新开街道天星社区在辖区优山美地名邸小区业主群里发出的一份通告,引起业主强烈反响,大纷纷予以点赞。

去年上半年,南通开发区党工委巡察组在巡察中发现,天星社区没有按照全市部署,指导辖区符合条件的小区成立业委会。巡察组责成天星社区予以整改。

成立业委会,需要开发商提供开办费。但这笔费用迟迟未能到位。不得已,社区准备从小区物业公共收益先行支取,待业委会成立后,再依法依规返还。然而,与小区物业公司联系后,天星社区发现,物业公司竟没有相关费用收支明细。

“《民法典》规定,小区公共收益必须定期向业主公示。”天星社区党支部书记、居委会主任施水忠意识到,必须

解决公示问题,才能顺利成立业委会。社区并没有职责和权限,对物业公司采取强制措施。但放任不管,小矛盾不解决,拖成大矛盾,以后将耗费更多的人力物力。施水忠向街道进行了情况汇报,又与法律顾问几经修改,最终向辖区包括优山美地名邸在内的各物业公司发出告知函,要求公示四项内容:物业服务费用收支、公共水电费分摊情况;物业共用部位、共用设施设备的收益收支情况;占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车车位的收益收支情况;住宅专项维修资金使用及业主分摊情况。

“目前,物业公司已经签收告知函,我们会督促指导完成公示工作。”施水忠表示。

打了7个月官司,业委会追回145万元公共收益

12月8日,在打了近7个月官司后,万濠星城小区业主委员会追回了全体业主的公共收益,连本金带利息,共计145万元。经业主代表大会表决通过,除部分留存备用外,每户领取300元现金,其余款项补充到公共维修资金中。

万濠星城小区位于崇川区文峰街道红星社区,于2014年陆续交付,至2019年,小区曾先后经历两任物业公司。

“对于小区的公共收益,物业一直没有主动公示。”万濠星城第二届业主委员会副主任倪璐介绍。

2019年,首届业委会联系会计公司进行审计,详细列出2015年至2018年小区公共收益。万不得已,物业拿出28万元公共收益支付给业委会。“但

小区公共收益中的大头——临时停车费收入,物业一直拒绝支付。”倪璐说。2020年底,业主大会选聘新物业。2021年3月,新老物业交接。但原物业公司并未完整地将费用、图纸等材料交给业委会及新物业。在召开业主大会、征得所有业主授权后,万濠星城业委会决定向原物业公司提起追讨公共收益的诉讼。

“从2015年入驻至2021年3月撤场,我们要求物业将期间公共收益全部返还。”倪璐介绍。最终,在法院的主持下,业委会确定了合理的成本和税率,共追回了137万元的本金和8万元的逾期利息。

有了前期经验,如今小区的物业管理越来越规范。

公共收益归谁,扣除合理成本后属业主共有

北京市炜衡(南通)律师事务所律师陈永林介绍,小区公共收益主要包括广告收益、停车位收益、租赁的摊位收益、利用公共配套如活动场所、会所、游泳池经营收入等。《民法典》第282条规定,建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。

在具体的操作中,小区公共收益如何公示、怎样分配?

陈永林律师介绍,《南通市住宅物业管理条例(2022修正)》明确规定,“小区公共收益的收支情况,至少每年公示一次,公示时间不得少于六十日。”

对于小区公共收益的分配,按照国家、省市相关法律法规,“小区公共收益

首先要用于补充专项维修基金,其余部分,可以通过业主大会决定使用方式,如用作业主大会和业主委员会日常工作经费等,收益较好时,还可用于分红给业主”。

陈永林律师表示,如果物业公司拒不公示小区公共收益,业主可通过三种途径维权:一是向市场监督管理部门举报;二是提起民事诉讼要求公布;三是通过法定程序解聘原物业服务企业,并选聘新的物业服务企业。

“在积极维护自身权益的同时,业主也有按时缴纳物业费的义务。”陈永林律师建议,对于拒不缴纳物业费的行为,物业服务企业可以采取催告限期支付、申请调解、提起诉讼或者申请仲裁等方式。此外,“部分城市试点,在经业主共同决定后,物业服务企业可以将小区公共收益用于冲抵物业费的做法,也可以借鉴。”

值得一提的是,相比于一些物业公司对小区公共收益的“遮遮掩掩”,方天物业公司的选择是,“让业主明白白”。

2012年,方天物业接手位于崇川区学田街道南川园社区的通明花苑。经过多年经营和管理,物业跟业主委员会商定:小区公共收益部分,30%用于交物业管理费,剩下的70%作为全体业主的公共维修基金。

通明花苑共有业主192户,物业收缴率一直超过90%。方天物业相关负责人表示,“我们的账目清清楚楚,这让我们获得了业主的最大信任。”

小区公共收益让业主共享,能让业主和物业“双赢”。对此,方天物业深有感触。

本报记者 陈可 陈静 江姝颖 卢铖卉

提升特种设备安全监管质效 我市发布全省首个地方标准

本报讯 (通讯员 魏婷婷 黄天洋 记者 王玮丽)

由通州区市场监管局、南通市市场监督管理局、南通市质量技术和标准化中心起草的南通市《特种设备使用单位安全管理规范》18日起正式施行。该标准是全省首个特种设备使用单位安全管理地方标准,将有效压实全市范围内特种设备使用单位主体责任,让特种设备安全管理有章可循,提升全市特种设备安全监管质效。

该标准规定了特种设备使用单位安全管理的主要职责、安全管理机构和相关管理人员的配备以及特种设备管理制度的相关要求。特种设备使用单位应根据本单位具体设备使用情况,依据本文件制定适用于本单位使用设备的安全管理制度。标准详细阐明了特种设备使用安全管理体系及主要职责,明确了特种设备使用安全管理基本要求,对于特种设备的登记注册、档案管理、操作规程、检验申报、人员资质、应急管理等进行了标准化和规范化。

此次制定的标准充分体现了信息化“云”监管的创新优势,从业人员管理培训、设备运行维护、档案记录管理、风险预警提醒等,均可通过特种设备监管平台实现,有效提升了特种设备使用单位的安全管理水平。



今年预计完成投资52597万元 一批重点水利工程开工投运

本报讯 (记者 唐佳美) 15日,南通市2022年省水利重点工程现场推进会在如皋召开。会议总结交流2022年省水利重点工程建设管理成就,分析当前面临的形势,部署2023年水利建设管理重点工作。

今年,全市水利建设系统加快推进水利工程建设,不断提升建设管理水平,各项工作取得了显著成效。预计到12月底,省水利重点工程建设将完成投资52597万元,占年度任务的140%。

目前,通州区亭石河治理工程、启东市三条港治理工程、九洋河治理工程(如东、通州段)、如泰运河如皋西段治理工程、启东市塘芦港新闸南侧段海堤加固工程已经完工,通扬运河治理工程(海安、如皋段)、栟茶运河如东段、团结河治理工程(通州段二期)、通启运河治理工程启东段正有序推进。一批关系我市经济社会发展全局的重点水利工程开工建设顺利投运,为地区经济社会发展提供了可靠的防洪安全、供水安全和生态安全保障。



路面机油影响出行 已清理 新房未住空调损坏 盼更换

典型案例

路面有机油和车辆碎片 已紧急清理

12月10日,有市民反映启东市沿江公路与汇大线路口往西50米南侧路面上有机油和车辆碎片。对此,启东市交通局当日安排人员进行紧急清理。

家中煤气外漏 已上门维修

12月15日,王先生反映有煤气检测人员上门检测时告知家中煤气外漏,现希望安排检修人员上门检修。对此,市大众燃气公司当日安排工作人员上门维修。

小程序缴纳医保无法操作 已告知流程

12月5日,某学生反映通过微信江苏税务社保小程序缴纳2023年居民医保时,无法操作缴费程序。对此,市医保局已联系该名学生告知医保缴费流程。

受理情况

上周(12月9日至16日),市12345在线平台共受理各类诉求35996件。其中,公众来电32962件,网站、微信、微博、移动App等网络诉求2410件,承办省平台交办件600件,其他诉求24件;按诉求类型划分:咨询类22699件、求助类5792件、投诉类3620件、建议类608件、举报类1879件、其他类1398件。受理量排名前六的诉求主要为公共卫生、社会保障、市容管理、物业管理、车辆管理、劳动纠纷。

诉求热点

咨询类诉求方面。主要集中在疫情防控、职工医疗保险、人才引进等领域。如某先生咨询“核酸检测报告显示‘报告待确认’应如何处理”;某先生咨询“是否可以单独缴纳灵活就业人员医保”;王先生咨询“工作单位注册地在开发区是否可以申报本科生人才综合补贴”。市12345在线平台根据最新政策在线答复。

求助类诉求方面。主要集中在小区出新、垃圾清运、房屋质量等领域。如某先生反映“崇川区虹桥东村17幢老小区改造拆除顶楼违建后,下雨天漏雨”;有市民反映“海门区三厂街道钟楼新村楼下有垃圾长期未清理”;有市民反映“中创区华润悦府新房还未入住,发现空调内机损坏,协调更换新机未果”。市12345在线平台第一时间将上述诉求转办属地政府和主管部门协调处理。

投诉举报类诉求方面。主要集中在无照经营游商、薪资拖欠、新增违建等领域。如庄先生反映“2021年7月至2022年6月在如东县某食品有限公司工作,现被拖欠工资共五万元”;某先生反映“启东市汇龙镇东珠新村7号楼有业主在天台违建房屋”。市12345在线平台已将上述情况转办属地政府核查处置。

市民建议

1. 建议95路公交在开发区万科翡翠公园西门设立站点。
2. 建议增加崇川区单人单管24小时核酸采集点位。
3. 建议调整通州湾省道211与冬青路交叉口四个方向红绿灯的通行时间。

苏垦农发南通分公司 海安基地揭牌

本报讯 (记者 赵勇进 通讯员 季然) 16日,海安市人民政府与江苏省农垦农发股份有限公司签订战略合作框架协议,海安市雅周现代农业园区与苏垦农发南通分公司签订合作协议。同时,苏垦农发股份公司南通分公司海安基地揭牌。

此次签约,农垦集团、苏垦农发股份公司将把先进的生产技术、管理经验及全程质控体系引进、传授到海安,加快推进粮食加工、仓储物流、商业连锁等资源互联互通互享,真正实现优势互补、互惠互利、共同发展。

“非遗集市杯” 春联书法大赛启动

本报讯 (记者 李波) 在2023年新春佳节即将来临之际,由市文化馆、市书法家协会、市非物质文化遗产保护中心联合举办的“非遗集市杯”南通市第十一届春联书法大赛于近日启动。

此次大赛面向南通市(含县市区)范围内工作或生活的书法家及广大书法爱好者,中国书法家协会会员投稿作品直接进入终评。内容自选,提倡自作春联。要求健康向上,对仗工整,尤其欢迎以“喜庆二十大·奋进新征程”为主题的春联作品。征稿截止时间为2023年1月5日。



18日,南通港通海港区集装箱作业区码头、堆场一片忙碌。今年11月,南通港完成货物吞吐量2820万吨,同比增长9.4%,1-11月累计完成集装箱吞吐量207.8万标箱,同比增长12.6%。通海港区是海轮进入长江12.5米深水航道后北岸的第一个港区,也是南通市重点打造的现代化集装箱港区和江海联运枢纽港。

记者 许从军 摄

启东机械化填补农田“漏斗”,高标田建设筑牢基础——

从无“稻”有,绘就农业新画卷

初冬时节,启东1600多个专业种稻大户享受着丰收的喜悦,金灿灿的稻谷满了粮仓,鼓了钱袋。今年,该市水稻种植面积达8445万亩,虽受到高温干旱影响,但平均亩产仍达1050斤,总产量8660多万吨,创历史新高。难以想象,10年前,启东农村是旱作作物当家,广阔田野难得见稻田。从无“稻”有,启东绘就现代农业丰收画卷。

一举摘帽“无稻市”

“6年前试种300亩获得成功,3年前扩种600亩连年高产,今年更是获得了盐碱地上亩产1250斤的最高产量。”11月28日上午,离黄海岸边仅有两三公里的启东市东海镇东海村“省级示范家庭农场”——金辉家庭农场仓库内,农场主高辉手捧金灿灿稻谷,丰收喜悦溢于言表。

2012年前,启东全市农村因土壤“犟黄泥”漏水特性,徒有“鱼米之乡”之名,成陆200多年,屡次尝试“旱改水”种稻无果,特别是20世纪七十年代,不少乡村开展水稻引种工程,仍因稻田“漏斗”、成本高企、产量低下而作罢。

“建起高标田、运用机械化,全市优质稻米从无到有、从少到多,一举摘帽‘无稻市’,一跃而成后来居上的稻米生产强市。”谈及水稻从农业繁荣、乡村振兴之贡献,启东市农业农村局局长陆健如数家珍,从计划经济时代“一米难求”,到后来每年外购数万吨大米满足百姓吃米,再到如今变身水稻生产强市,“一粒米”创造了启东现代农业奇迹。

堵住稻田“田漏斗”

启东“犟黄泥”种稻,关键堵住了“田漏斗”。2012年,来启从事砖窑作业的连云港籍农民王加法兄弟,第一年利用50亩低洼地尝试种稻获得成功后,大胆在寅阳镇包种500亩稻田。兄弟俩以大幅升降稻田四周沟河水位,辅之机械化深耕,基本控制和消除了稻田漏水,获得了亩产700多斤的较好收成。

王加法兄弟“屯水种稻”的笨办法,在寅阳镇引起不少关注,无奈这一办法需要特别的水系支撑,不宜面上推广。但市、镇农技人员却从机械深耕中受到极大启发,“可否强化耕作层超12厘米

以上,深耕细耙,通过耕后适度积水,密实稻田底板,防范或减少漏水?”一试,果然见效,且这一耕作方式,于机械化作业,并无难度与技术障碍。由此,也终于找到并破解了数代人“旱改水”失败的一个根本难题,即早年以人工及水牛耕耙,耕作层只有浅薄三五厘米,再加田块分散、高低不平、排灌不畅,无法实现稻田平整及均衡密实稻田底板,也就难以防范与避免稻田漏水。

推广“犟黄泥”种稻深耕细耙模式,必须有优质、连片、平坦、可灌溉的农田作保证,亦需现代化大中型农机及配套设施作全面支撑。2014年起,江苏省、南通市、启东市三级政府全面吹响高标准农田建设号角,“旱”改“水”种稻迎来曙光,也由此按下了具有里程碑意义的“启动键”。

彰显神奇“一粒米”

也就从当年起,启东市委、市政府一方面持续推进高标准农田建设,另一方面大力实施对连片规模种稻、农户购置大中型农业机械的财政补贴,还广泛推广普及水稻高产栽培技术、引进以“南粳系列”为主体的优质稻米

新品种。多管齐下,“犟黄泥”终于服“软”于高标田与机械化。进而在2015年催生激励首批17个水稻种植户,共计4500亩稻田面积,当年亩均产量就接近800斤。

在此背景下,越来越多农户在政策激励下,争相加入种稻阵营,促使启东水稻面积连年井喷式扩张。2016年超过1万亩,2019年增至5万亩,2021年突破8万亩,今年则创8.445万亩历史新高。其间,家庭农场、合作社激增至1600多个,包括沿海2万多亩低洼盐碱地在内的连片稻田,平均亩产提升至今年的1050斤。

“稻花飘香,效应多多。”历经多年奋进,该市2022年的水稻收成,相较于传统的“豆(玉米、棉花)、麦(油菜、蚕豆)”旱作模式,亩均增收超500元。提及摘帽“无稻市”、振兴“一粒米”引发的综合效应,陆健感叹:“‘犟黄泥’种稻蹚出了一条优化产业布局、促进农民增收、增加土地产出、筑牢中国饭碗、实现农业可持续发展的光明大道。”

本报记者 姜斌 江骐骥
本报记者 唐佳美